



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	922 635 633
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SHAPE INVEST AS
Forretningsadresse:	Kalnesveien 5 1712 GRÅLUM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Oddrun Skår
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.07.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Inntekt fra investeringsvirksomhet		829 011	802
<b>Sum inntekter</b>		<b>829 011</b>	<b>802</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		126 541	116 905
<b>Sum kostnader</b>		<b>126 541</b>	<b>116 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>702 471</b>	<b>-116 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		281 818	21 181 818
Annen renteinntekt		22 105	15 697
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>303 923</b>	<b>21 197 516</b>
<b>Netto finans</b>		<b>303 923</b>	<b>21 197 516</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 006 394</b>	<b>21 081 413</b>
Skattekostnad		-26 920	102 044
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 033 314	15 979 369
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		26 920	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>26 920</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 241 666	1 241 666
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 241 666</b>	<b>1 241 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 268 586</b>	<b>1 241 666</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			24 578
Konsernfordringer		144 993	417 720
<b>Sum fordringer</b>		<b>144 993</b>	<b>442 298</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		1 969 834	1 969 834
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter		8 088 705	11 018 646
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 058 539</b>	<b>12 988 481</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 441 990	2 812 258
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 441 990</b>	<b>2 812 258</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 645 522</b>	<b>16 243 037</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 914 108</b>	<b>17 484 703</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Overkurs		55 808	55 808
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 808</b>	<b>85 808</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 769 507	17 136 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 769 507</b>	<b>17 136 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 855 315</b>	<b>17 222 002</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 500	
Betalbar skatt			108 430
Kortsiktig konserngjeld		106 250	
Annen kortsiktig gjeld		940 043	154 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 058 793</b>	<b>262 701</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 058 793</b>	<b>262 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 914 108</b>	<b>17 484 703</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Øvrig salgsinntekt		10 006 217	10 058 188
Inntekt fra investeringsvirksomhet	2	18 341 265	1 846 473
Leieinntekt		23 995 568	24 053 544
Annen driftsinntekt		1 107 790	1 117 050 943
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>53 450 840</b>	<b>1 153 009 148</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		4 938 845	7 322 289
Lønnskostnad	4	7 401 541	6 375 984
Avskrivning	5	7 437 733	7 451 090
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		17 531
Annen driftskostnad	4, 16	5 103 930	4 361 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 882 049</b>	<b>25 528 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 568 791</b>	<b>1 127 480 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6, 15		
Resultatandel fra TS og FKV	6, 15	-36 372 332	-10 682 585
Annen renteinntekt		872 936	2 894 047
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-35 499 396</b>	<b>-7 788 538</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		558 000	
Annen rentekostnad		7 379 198	8 188 600
Annen finanskostnad		22 773	12 519
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 959 971</b>	<b>8 201 118</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-43 459 368</b>	<b>-15 989 656</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 890 577</b>	<b>1 111 491 125</b>
Skattekostnad	12	2 155 605	1 849 931
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 046 182</b>	<b>1 109 641 194</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-17 046 182</b>	<b>1 109 641 194</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Minoritetsinteresser	11	-17 635 881	1 100 750 961
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	11	<b>589 699</b>	<b>8 890 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>589 699</b>	<b>8 890 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		18 387 376	-1 011 586 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 387 376</b>	<b>-1 011 586 413</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Andre immaterielle eiendeler	5		
Utsatt skattefordel	12		
Goodwill	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 14	318 349 794	315 148 043
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 14	5 503 156	5 826 958
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>323 852 951</b>	<b>320 975 001</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	192 828 157	224 248 200
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		865 729	
Investeringer i aksjer og andeler		3 759 671	2 671 005
Obligasjoner	13		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>197 453 557</b>	<b>226 919 205</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>521 306 508</b>	<b>547 894 206</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>8 103 346</b>	<b>2 862 236</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14	1 643 439	3 451 199
Andre kortsiktige fordringer		1 099 279	942 304
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 742 718</b>	<b>4 393 503</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	2, 8	1 969 834	1 969 834
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2, 8	635 327 642	459 993 964
<b>Sum investeringer</b>		<b>637 297 477</b>	<b>461 963 798</b>



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	60 128 499	306 522 316
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 128 499</b>	<b>306 522 316</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>708 272 040</b>	<b>775 741 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 229 578 548</b>	<b>1 323 636 060</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	30 000	30 000
Overkurs		55 808	55 808
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 808</b>	<b>85 808</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 845 024	25 688 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 845 024</b>	<b>25 688 011</b>
Minoritetsinteresser		1 015 572 928	1 067 489 610
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>1 037 503 760</b>	<b>1 093 263 429</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	12	6 149 273	6 966 618
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 149 273</b>	<b>6 966 618</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	176 327 501	186 977 501
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>176 327 501</b>	<b>186 977 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>182 476 774</b>	<b>193 944 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 792 679	620 923
Betalbar skatt	12	2 972 951	745 103



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldig offentlige avgifter	9	720 749	713 121
Utbytte			29 727 273
Annen kortsiktig gjeld	14, 15	4 111 635	4 622 091
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 598 014</b>	<b>36 428 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 074 788</b>	<b>230 372 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 229 578 548</b>	<b>1 323 636 060</b>



Utkast 19.07.2022 12:21:57

## Note 0 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	108 430
Endring i utsatt skattefordel	-26 920	-6 386
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-26 920</b>	<b>102 044</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 006 394	21 081 413
Permanente forskjeller	-1 128 758	-21 890 915
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-6 732
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-122 365</b>	<b>-816 234</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	108 430
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>108 430</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 006 394	21 081 413
Beregnet skatt av resultat før skatt	221 407	4 637 911
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-248 327	-4 816 001
<b>Sum</b>	<b>-26 920</b>	<b>-178 090</b>
Effektiv skattesats	-2,7 %	-0,8 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-122 365	0	122 365
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-122 365</b>	<b>0</b>	<b>122 365</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-26 920</b>	<b>0</b>	<b>26 920</b>



Utkast 19.07.2022 12:21:59

## Resultatregnskap

### Shape Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Inntekt fra investeringsvirksomhet		829 011	802
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>829 011</b>	<b>802</b>
Annen driftskostnad		126 541	116 905
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>126 541</b>	<b>116 905</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>702 471</b>	<b>-116 102</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		281 818	21 181 818
Annen renteinntekt		22 105	15 697
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>303 923</b>	<b>21 197 516</b>
Resultat før skattekostnad		1 006 394	21 081 413
Skattekostnad		-26 920	102 044
<b>Årsresultat</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>
Ekstraordinært utbytte		0	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 033 314	15 979 369
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>



Utkast 19.07.2022 12:22:00

## Balanse

### Shape Invest AS

Eiendeler	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Immaterielle eiendeler</b>		
Utsatt skattefordel	26 920	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>26 920</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Investeringer i datterselskap	1 241 666	1 241 666
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>1 241 666</b>	<b>1 241 666</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1 268 586</b>	<b>1 241 666</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer	0	24 578
Konsernfordringer	144 993	417 720
<b>Sum fordringer</b>	<b>144 993</b>	<b>442 298</b>
<b>Investeringer</b>		
Markedsbaserte aksjer	1 969 834	1 969 834
Andre finansielle instrumenter	8 088 705	11 018 646
<b>Sum investeringer</b>	<b>10 058 539</b>	<b>12 988 481</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>3 441 990</b>	<b>2 812 258</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>13 645 522</b>	<b>16 243 037</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>14 914 108</b>	<b>17 484 703</b>



Utkast 19.07.2022 12:22:00

## Balanse

### Shape Invest AS

Egenkapital og gjeld	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	30 000	30 000
Overkurs	55 808	55 808
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>85 808</b>	<b>85 808</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 769 507	17 136 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 769 507</b>	<b>17 136 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 855 315</b>	<b>17 222 002</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	12 500	0
Betalbar skatt	0	108 430
Konserngjeld	106 250	0
Annen kortsiktig gjeld	940 043	154 271
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 058 793</b>	<b>262 701</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 058 793</b>	<b>262 701</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>14 914 108</b>	<b>17 484 703</b>

Grålum, 14.07.2022  
Styret i Shape Invest AS

---

GARDER BJØRN  
styreleder



## SHAPE INVEST AS

Org.nr. 922 635 633

### ÅRSBERETNING 2021

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Shape Invest AS er et investeringsselskap med forretningsadresse Kalnesveien 5 i Sarpsborg kommune.

På grunn av stemmerettsavtaler er Shape Invest AS konsernspiss.

Shape Invest konsern består av følgende selskaper:

Datterselskap	Eierandel	Kontoradresse
Colligo AS	0,9 %	Sarpsborg
<b>Colligo AS har følgende datterselskaper/underkonsern:</b>		
Kalnes Eiendom AS	100,0 %	Sarpsborg
Statsminister Kolstadsvei 1-3 AS	100,0 %	Sarpsborg
Sagatunveien 1-3 AS	100,0 %	Sarpsborg
<b>Colligo Drift og Utvikling AS</b>		
K5 - Kantine AS	100,0 %	Sarpsborg
<b>Kalnesparken AS</b>		
Bjørnstadveien 50A AS	100,0 %	Sarpsborg
Bjørnstadveien 50B AS	100,0 %	Sarpsborg
Bjørnstadveien 50C AS	100,0 %	Sarpsborg

#### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Årsoverskudd etter skatt i morselskapet er kr 1 033 314 i 2021, mot kr 20 979 369 i 2020. For konsernet er årsunderskudd etter skatt før minoritetsinteresser på kr 17 046 182 i 2021, mot årsoverskudd på kr 1 109 641 194 i 2020.

Totalkapitalen i morselskapet er ved utgangen av 2021 på 14,9 mill kroner, mot 17,5 mill kroner ved utgangen av 2020. Egenkapitalandelen utgjør 92,9% ved pr. 31.12.21, sammenlignet med 98,5% pr. 31.12.20. Totalkapitalen i konsernet er ved utgangen av 2021 på 1 229,6 mill kroner, mot 1 323,6 mill kroner ved utgangen av 2020. Egenkapitalandelen i konsernet utgjør 84,4 % pr. 31.12.21, sammenlignet 82,6 % pr. 31.12.20.

Salget av Infotjenster Group AS i januar 2020 påvirket i stor grad resultatet for 2020, og resultatendringen i 2021 er derfor ikke uventet. Selskapets økonomi og likviditet er meget tilfredsstillende. Etter regnskapsårets slutt, har det oppstått usikkerhet i finansmarkedet, men vi mener at dette ikke påvirker vurderingen av regnskapet for 2021.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det er har ikke vært FOU-aktiviteter i selskapet i 2021.

#### Finansiell markedsrisiko

Selskapets kontantstrømmer knytter seg primært mot NOK.

Forvaltningskapital er plassert i fond og verdipapirer med moderat risiko for å oppnå vekting mellom avkastning på investert kapital og eksponering mot risiko.



## **Fremtidig utvikling**

Forvaltning av finansielle investeringer, samt drift og utvikling av eiendom, vil være det bærende i konsernets fremtidige utvikling.

Usikkerhet i finansmarkedet, spesielt som følge av krigen i Ukraina, gjør at vi også merker nedgangen i markedet, men med tålmodighet og styring i hht fastlagt strategi, vil vi hindre de langsiktige tap. Vi har etablerte rutiner og rapporter for å følge utviklingen i våre finansielle aktiva.

Utvikling av Kalnesparken, en del av Grålum bydel, er det største prosjektet på eiendomssiden i konsernet. Dette er et tomteområde på nesten 40 000 kvadratmeter som skal utvikles med næring og boliger.

## **Fortsatt drift**

Styret har vurdert og konkludert med at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2021 er derfor satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

## **Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering.**

Shape Invest AS har ikke hatt ansatte i 2021.

Når det gjelder konsernet totalt sett, vurderes arbeidsmiljøet som godt. Det har ikke vært noen skader eller ulykker i konsernet. Sykefraværet i konsernet var i 2020 på 10,0% som følge av lengre legemeldt fravær (2020: 5,6%).

Selskapets styre består av én mann, mens i konsernstyret er det én kvinne og fem menn.

## **Ytre miljø**

Selskapets virksomhet har ingen forurensende effekt, og styret kjenner ikke til at selskapet forurensar det ytre miljø. Vi arbeider for at vi gjennom våre eiendommer skal tilby leietakere og besøkende miljøvennlige løsninger i sin hverdag.

## **Forsikring for styrets medlemmer**

Det er ikke tegnet forsikring til dekning for styremedlemmens mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Sarpsborg, den 14.07.2022

---

Bjørn Garder  
styreleder

\*) Dokumentet er elektronisk signert



## RESULTATREGNSKAP - MOR/KONSERN

SHAPE INVEST AS					
2021	Morselskap 2020		Note	Konsern 2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>					
829 011	802	Inntekt fra investeringsvirksomhet	2	18 341 265	1 846 473
0	0	Leieinntekt		23 995 568	24 053 544
0	0	Øvrig salgsinntekt		10 006 217	10 058 188
0	0	Annen driftsinntekt		1 107 790	1 117 050 943
<b>829 011</b>	<b>802</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>53 450 840</b>	<b>1 153 009 148</b>
0	0	Varekostnad		4 938 845	7 322 289
0	0	Lønnskostnad	4	7 401 541	6 375 984
0	0	Avskrivning	5	7 437 733	7 451 090
0	0	Nedskrivning	5	0	17 531
126 541	116 905	Annen driftskostnad	4, 15, 16	5 103 930	4 361 472
<b>126 541</b>	<b>116 905</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>24 882 049</b>	<b>25 528 366</b>
<b>702 471</b>	<b>-116 103</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>28 568 791</b>	<b>1 127 480 781</b>
Finansinntekter og finanskostnader					
281 818	21 181 818	Inntekt på investering i datterselskap	6, 15	0	0
0	0	Resultatandel fra TS og FKV	6	-36 372 332	-10 682 585
22 105	15 697	Renteinntekt		872 936	2 894 047
0	0	Nedskrivning av finansielle eiendeler		558 000	0
0	0	Rentekostnad		7 379 198	8 188 600
0	0	Annen finanskostnad		22 773	12 519
<b>303 923</b>	<b>21 197 516</b>	<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-43 459 368</b>	<b>-15 989 656</b>
<b>1 006 394</b>	<b>21 081 413</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 890 577</b>	<b>1 111 491 125</b>
-26 920	102 044	Skattekostnad	12	2 155 605	1 849 931
<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>-17 046 182</b>	<b>1 109 641 194</b>
0	0	Minoritetens andel	11	17 635 881	-1 100 750 961
<b>1 033 314</b>	<b>20 979 369</b>	<b>Majoritetens andel</b>	<b>11</b>	<b>589 699</b>	<b>8 890 233</b>



BALANSE - MOR/KONSERN					
SHAPE INVEST AS					
2021	Morselskap 2020		Note	Konsern 2021	2020
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
26 920	0	Utsatt skattefordel	12	0	0
<b>26 920</b>	<b>0</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 14	318 349 794	315 148 043
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	5 503 156	5 826 958
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>323 852 951</b>	<b>320 975 001</b>
Finansielle anleggsmidler					
1 241 666	1 241 666	Investeringer i datterselskap	6	0	0
0	0	Investeringer i tilknyttet selskap	6	192 828 157	224 248 200
0	0	Invest. i felleskontr. virksomhet	6	865 729	0
0	0	Investeringer i aksjer og andeler		3 759 671	2 671 005
<b>1 241 666</b>	<b>1 241 666</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>197 453 557</b>	<b>226 919 205</b>
<b>1 268 586</b>	<b>1 241 666</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>521 306 508</b>	<b>547 894 206</b>
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdning	7	8 103 346	2 862 236
Fordringer					
0	0	Kundefordringer	14	1 643 439	3 451 199
144 993	417 720	Kortsiktige konsernfordringer		0	0
0	24 578	Andre kortsiktige fordringer		1 099 279	942 304
<b>144 993</b>	<b>442 298</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>2 742 718</b>	<b>4 393 503</b>
Investeringer					
1 969 834	1 969 834	Aksjer	2, 8	1 969 834	1 969 834
8 088 705	11 018 646	Andre finansielle instrumenter	2, 8	635 327 642	459 993 964
<b>10 058 539</b>	<b>12 988 481</b>	<b>Sum investeringer</b>		<b>637 297 477</b>	<b>461 963 798</b>
<b>3 441 990</b>	<b>2 812 258</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	9	<b>60 128 499</b>	<b>306 522 316</b>
<b>13 645 522</b>	<b>16 243 037</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>708 272 040</b>	<b>775 741 854</b>
<b>14 914 108</b>	<b>17 484 703</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 229 578 548</b>	<b>1 323 636 060</b>



<b>BALANSE - MOR/KONERN</b>					
SHAPE INVEST AS					
2021	Morselskap 2020		Note	Konsern 2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
Innskutt egenkapital					
30 000	30 000	Aksjekapital	10	30 000	30 000
55 808	55 808	Overkurs		55 808	55 808
<b>85 808</b>	<b>85 808</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 808</b>	<b>85 808</b>
Opptjent egenkapital					
13 769 507	17 136 194	Annen egenkapital		21 845 024	25 688 011
<b>13 769 507</b>	<b>17 136 194</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 845 024</b>	<b>25 688 011</b>
Minioritetens egenkapital					
0	0	Minioritetsinteresser		1 015 572 928	1 067 489 610
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum minoritetens egenkapital</b>		<b>1 015 572 928</b>	<b>1 067 489 610</b>
<b>13 855 315</b>	<b>17 222 002</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>1 037 503 760</b>	<b>1 093 263 429</b>
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	12	6 149 273	6 966 618
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 149 273</b>	<b>6 966 618</b>
Annen langsiktig gjeld					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	176 327 501	186 977 501
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>176 327 501</b>	<b>186 977 501</b>
Kortsiktig gjeld					
12 500	0	Leverandørgjeld		1 792 679	620 923
0	108 430	Betalbar skatt	12	2 972 951	745 103
0	0	Skyldig offentlige avgifter	9	720 749	713 121
0	0	Utbytte	11	0	29 727 273
106 250	0	Kortsiktig konserngjeld		0	0
940 043	154 271	Annen kortsiktig gjeld	14, 15	4 111 635	4 622 091
<b>1 058 793</b>	<b>262 701</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 598 014</b>	<b>36 428 511</b>
<b>1 058 793</b>	<b>262 701</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>192 074 788</b>	<b>230 372 630</b>
<b>14 914 108</b>	<b>17 484 703</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 229 578 548</b>	<b>1 323 636 060</b>

Grålum, 14.07.2022  
Styret i Shape Invest AS

Bjørn Garder  
styreleder



## Kontantstrømpoppstilling - indirekte modell

### Shape Invest AS

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
1 006 394	21 081 413	Resultat før skattekostnad	-14 890 577	1 111 491 126
-108 430	0	Periodens betalte skatt	-745 103	-1 489
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	-1 115 890 224
0	0	Avskrivninger	7 437 733	7 451 090
0	0	Nedskrivning/reversering anleggsmidler	558 000	17 531
0	0	Resultatandel TS/FKV fratrukket utdelinger	36 372 332	10 682 585
2 929 942	-12 988 481	Endring i kortsiktige investeringer (investeringsvirksomhet)	-175 333 679	-394 608 192
0	0	Endring i varelager	-5 241 110	-2 516 347
0	0	Endring i kundefordringer	1 807 760	-2 945 551
12 500	-28 813	Endring i leverandørgjeld	1 171 756	-1 271 396
258 498	-242 382	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-1 459 797	1 420 387
<b>4 098 904</b>	<b>7 821 737</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-150 322 685</b>	<b>-386 170 480</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	118 623
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-10 315 688	-5 735 731
0	-144 993	utbetalinger på lånefordring konsern	0	0
24 578	0	Innbetalinger på andre lånefordringer	0	0
0	-24 578	Utbetaling på andre lånefordringer	0	-61 488
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer, virksomhet mv.	0	1 036 807 774
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer, virksomhet mv.	-11 059 989	-233 061 925
<b>24 578</b>	<b>-169 571</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-21 375 677</b>	<b>798 067 252</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
106 250	0	Innbetalinger gjeld konsernselskaper		0
800 000	0	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	800 000	0
0	-1 210 269	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-10 650 000	-22 777 221
0	0	Tilbakebetalinger av egenkapital	0	-115 043 808
-4 400 000	-5 000 000	Utbetalinger av utbytte	-64 845 455	-104 090 909
<b>-3 493 750</b>	<b>-6 210 269</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-74 695 455</b>	<b>-241 911 938</b>
<b>629 732</b>	<b>1 441 897</b>	<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>	<b>-246 393 817</b>	<b>169 984 834</b>
<b>2 812 258</b>	<b>1 370 361</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse</b>	<b>306 522 316</b>	<b>136 537 482</b>
<b>3 441 990</b>	<b>2 812 258</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>60 128 499</b>	<b>306 522 316</b>
		Denne består av:		
<b>3 441 990</b>	<b>2 812 258</b>	Bankinnskudd	<b>60 128 499</b>	<b>306 522 316</b>



## Noter til regnskapet for 2021 SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST

### **NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER**

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

#### **Bruk av estimater**

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

#### **Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet**

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen.

Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Felles kontrollert virksomhet er definert i regnskapsloven § 5-18, og er økonomisk virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Felles kontroll foreligger bare når strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger vedrørende virksomheten krever enstemmighet mellom deltakerne.

#### **Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet/felleskontrollerte virksomheten, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngvinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

#### **Konsolideringsprinsipper**

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet). I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



## Noter til regnskapet for 2021 SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST

### **Driftsinntekter**

Inntekter omfatter inntekt fra investeringsaktiviteter, leieinntekter eiendom, øvrig salgsinntekt samt annen driftsinntekt. Netto inntekt fra kortsiktige markedsbaserte investeringer presenteres som "inntekt fra investeringsvirksomhet" og består av avkastning og verdiendringer fratrukker forvaltningshonorar. Leieinntekt presenteres på egen linje, mens fakturerte felleskostnader/tjenester inngår i øvrig salgsinntekt. Leieinntekt og tilhørende fakturerte felleskostnader/fellestjenester resultatføres i takt med levering. Salg av varer klassifiseres som "øvrig salgsinntekt" og inntektsføres på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Restende driftsinntekter klassifiseres som "annen driftsinntekt". For konsernet omfatter annen driftsinntekt også netto gevinst ved avgang virksomhet.

### **Klassifisering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år.

For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### **Anskaffelseskost**

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

### **Immaterielle eiendeler**

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig.

I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende.

### **Varige driftsmidler**

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

### **Aksjer og langsiktige plasseringer**

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

### **Nedskrivning av anleggsmidler**

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



## Noter til regnskapet for 2021 SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST

### **Varelager**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. Eiendomsprosjekt under utvikling er klassifisert som varelager og anskaffelseskost består av medgåtte kostnader.

### **Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

### **Kortsiktige finansielle plasseringer**

Kortsiktige investeringer i markedsbaserte papirer vurderes etter laveste verdis prinsipp i regnskapet. Det opplyses om estimert markedsverdi og urealisert verdistigning i noter. Mottatte utbytte og renter, realisert/urealiserte tap og realisert gevinst med fradrag for tilhørende forvaltningskostnader, resultatføres netto som driftsinntekt på linjen "Inntekt fra investeringsvirksomhet".

### **Valuta**

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. For øvrige poster i regnskapet benyttes kursen på transaksjonstidspunktet. Gevinst/tap på valuta presenteres netto som henholdsvis annen finansinntekt eller annen finanskostnad.

### **Gjeld**

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

### **Skatter**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/ skattefordel. Utsatt skattefordel er ved årets utgang beregnet med aktuell skattesats av den midlertidige forskjellen som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto skattefordel er balanseført. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

### **Endring av regnskapsprinsipp for selskapets kortsiktige investeringsportefølje**

Selskapet har i 2021 gjennomgått og vurdert sammensetningen av sin kortsiktige investeringsportefølje opp mot kriteriene i regnskapslovens § 5-8 for bruk av markedsverdi prinsippet. Gjennomgangen viser at porteføljen i hovedsak består av eksternt forvaltede, ikke børsnoterte aksje/rente/obligasjonsfond. Virkningen av overgangen fra bruk av markedsverdi prinsippet til bruk laveste verdis prinsipp er målt på tidspunkt for inngående balanse og effekten av endringen er bokført direkte mot egenkapitalen ved årets begynnelse.

Sammenlikningstallene i resultatregnskap og kontantstrøm er omarbeidet etter samme prinsipper, og er fullt ut sammenliknbare.



## Noter til regnskapet for 2021 SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST

### NOTE 2: INNTEKT FRA INVESTERINGSVIRKSOMHET

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Inntekt fra investeringsvirksomhet				
Utbytte og renteinntekter	57 225	0	10 413 170	3 897 982
Realisert gevinst/tap og urealisert tap	843 059	40 339	9 561 859	-1 578 430
Forvaltningshonorar av samme	-71 273	-39 537	-1 633 764	-473 079
	<b>829 011</b>	<b>802</b>	<b>18 341 265</b>	<b>1 846 473</b>

### NOTE 3: DRIFTSINNTEKTER

	Morselskap		Konsernet	
	2021	2020	2021	2020
Pr. virksomhetsområde:				
Inntekt fra investeringsvirksomhet	829 011	802	18 341 265	1 846 473
Leieinntekter	0	0	23 995 568	24 053 544
Øvrige salgsinntekter	0	0	10 006 217	10 058 188
Andre driftsinntekter	0	0	1 107 790	1 117 050 943
	<b>829 011</b>	<b>802</b>	<b>53 450 840</b>	<b>1 153 009 148</b>
Geografisk fordeling				
Norge	829 011	802	53 450 840	1 153 009 148
Utland	0	0	0	0
	<b>829 011</b>	<b>802</b>	<b>53 450 840</b>	<b>1 153 009 148</b>

### NOTE 4: ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MV.

Lønnskostnader m.m. består av:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	0	0	6 073 771	5 279 100
Arbeidsgiveravgift	0	0	919 032	744 760
Pensjonskostnader inkl. premier	0	0	397 586	344 186
Andre lønnskostnader	0	0	11 151	7 939
Sum lønnskostnader m.m.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 401 541</b>	<b>6 375 984</b>
Antall årsverk ansatt i året:	0,0	0,0	7,7	7,9

#### Godtgjørelser

I Colligo AS og konsernet 2021 er det utbetalt kr 1 166 667 i styrehonorar til styreleder og styremedlem som ikke representerer selskapets eiere. For øvrig er det ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets tillitsmenn.

#### Lån til ledende personer, aksjeeiere mv.

Det er ikke ytt lån til ansatte, aksjeeiere eller medlem av styret.

#### Pensjoner

Shape Invest AS har i 2021 ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## Noter til regnskapet for 2021 SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST

For de øvrige selskapene gjelder følgende:

De selskapene som har ansatte er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredsstiller kravet i denne loven.

Det er innført pensjonsordning som omfatter alle ansatte som har fylt 20 år og arbeider minst 20 %.

Ved årets utgang var det 10 personer innmeldt i ordningen (31.12.20: 20 personer). Det er en innskuddsordning der premieinnbetalinger kostnadsføres løpende, og det blir følgelig ingen balanseføring.

### AFP

I morselskapet er det ingen ansatte som er omfattet av AFP ordningen. Av konsernets ansatte er totalt 6 personer omfattet av AFP ordningen ved årets utgang. Samtlige er under 62 år. Pr 31.12.21 har ingen ansatte tatt ut AFP.

Den nye AFP ordningen er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som en innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at konsernet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Konsernets forpliktelser etter denne ordningen er dermed ikke balanseført som gjeld.

Kostnadsført revisjonshonorar er :	Morselskap	Konsern
Lovbestemt revisjon	46 875	632 837
Skatterådgivning	0	34 338
Annen bistand	71 875	284 375
	<b>118 750</b>	<b>951 550</b>

### NOTE 5: IMMATERIELLE OG VARIGE DRIFTSMIDLER

#### KONSERN:

Immaterielle driftsmidler	Andre immaterielle eiendeler	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.2021	63 439	0
Tilgang i året	0	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	63 439	0
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2021	-63 439	0
Akk. nedskrivninger pr. 31.12.2021	0	0
Balanseført verdi 31.12.2021	0	0
Årets ord. avskrivning	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Årets reversering av nedskrivning	0	0
Prosentats for ord. avskrivninger	20,0-33,3	10,0-20,0
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær



**Noter til regnskapet for 2021**  
**SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST**

	Tomter bygninger	Driftsløsøre og lignende
<b>Varige driftsmidler</b>		
Anskaffelseskost 01.01.2021	363 629 696	10 492 989
Tilgang i året	9 820 647	495 041
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	<b>373 450 343</b>	<b>10 988 030</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2021	-55 100 550	-5 467 342
Akk. nedskrivninger pr. 31.12.2021	0	-17 532
Balanseført verdi 31.12.2021	<b>318 349 794</b>	<b>5 503 156</b>
Årets ord. avskrivning	6 618 892	818 841
Årets nedskrivning	0	0
Årets reversering av nedskrivning	0	0
Prosentstøt for ord. avskrivninger	0,0-10,0	0,0 - 33,3
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær

**NOTE 6: DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET**

**Shape Invest AS har eierandeler i følgende selskaper:**

	Anskaffelses- Forretnings- år kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenk. (100%)	Selskapets resultat (100%)	Bokført verdi
<b>Norske datterselskap:</b>					
Colligo AS	2019 Sarpsborg	0,9%/100%	13 116 937	1 059 016 908	1 241 666
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>1 241 666</b>

**Norske datterdatterselskap:**

Kalnesparken AS	2020 Sarpsborg	100,0%	9 631 113	-304 674
Colligo Drift & Utvikling AS	2005 Sarpsborg	100,0%	454 262	-349 533
Kalnes Eiendom AS	2008 Sarpsborg	100,0%	96 714 798	6 497 662
Sagatunveien 1-3 AS	2005 Sarpsborg	100,0%	621 523	82 624
Stm. Kolstadsvei 1-3 AS	2005 Sarpsborg	100,0%	3 650 478	99 810

**Konsernet**

Investeringen i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Selskap	Anskaffelses- Forretnings- år kontor	Eierandel/ stemmerett
Simpley Group Holding 1 AS	2020 & 2021 Bærum	25,9%/25,9%

Simpley Group Holding 1 AS er morselskap i underkonsern, og det er konserntallene for dette underkonsernet som danner grunnlaget for innarbeidelse etter egenkapitalmetoden. Det avlegges ikke formelt konsernregnskap for underkonsernet, men med utgangspunkt i mottatt tallmateriale for underliggende selskap er det utarbeidet et estimat for konserntall etter NGAAP. Det er dette estimatet som er benyttet som grunnlag for innarbeidelse i konsernet Shape Invest.

**Beregning av balanseført verdi 31.12.**

	2021	2020
Balanseført verdi 01.01.	224 248 200	0
Tilgang i perioden	6 164 518	232 759 350
Årets resultatandel	-34 051 657	-10 682 585
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-3 532 904	2 171 435
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>192 828 157</b>	<b>224 248 200</b>



**Noter til regnskapet for 2021**  
**SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST**

<b>Merverdianalyse årets tilgang</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	4 487 862	232 759 350
Goodwill	1 676 656	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>6 164 518</b>	<b>232 759 350</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andel årets resultat	-33 967 824	-10 682 585
Avskrivning goodwill	-83 833	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-34 051 657</b>	<b>-10 682 585</b>
Uavskrevet goodwill 31.12.	1 592 823	0
Avskrivningsgrad goodwill	10 %	10 %

<b>Selskap</b>	<b>Anskaffelses- Forretnings- år kontor</b>		<b>Eierandel/ stemmerett</b>
Newday AS	2021	Bærum	80% / *

<b>Beregning av balanseført verdi 31.12.</b>	<b>2021</b>
Balanseført verdi 01.01.	0
Tilgang i perioden (**)	3 248 805
Årets resultatandel	-2 320 675
Egenkapitaljustering direkte mot egenkapitalen	-62 401
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>865 729</b>

\* I følge aksjonæravtale kreves enstemmighet mellom begge aksjonærer.

\*\*) Kostprisen på aksjene tilsvarer aksjenes relative andel av bokført egenkapital på anskaffelsestidspunktet.

**NOTE 7: VARELAGER**

Varelageret består av:

	<b>Morselskap</b>		<b>Konsern</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Handelsvarer for videresalg	0	0	82 071	60 904
Eiendomsprosjekter under utvikling	0	0	8 021 275	2 801 332
	0	0	8 103 346	2 862 236

**NOTE 8: KORTSIKTIGE FINANSIELLE PLASSERINGER**

<b>Morselskap</b>	<b>Anskaffelses- verdi</b>		<b>Markeds- verdi</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>Periodens res.førte verditap</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>			
Aksjer	1 969 834	2 884 900		1 969 834	0
Andre finansielle instrumenter	8 088 705	9 581 106		8 088 705	0
<b>Konsern</b>					
Aksjer	1 969 834	2 884 900		1 969 834	0
Andre finansielle instrumenter	642 029 673	688 331 156		635 327 642	4 433 802

**NOTE 9: BUNDNE MIDLER**

	<b>Morselskapet</b>		<b>Konsernet</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankinnskudd bundet for trekkmidler	0	0	500 968	733 256
Trekkansvar	0	0	492 542	500 099

**Noter til regnskapet for 2021**  
**SHAPE INVEST AS OG KONERNET SHAPE INVEST****NOTE 10: ANTALL AKSJER OG AKSJONÆRER**

<b>Aksjekapital pr 31.12.2021</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Sum pålydende</b>
Ordinære aksjer	4	7 500	30 000
Sum	4		30 000

<b>Selskapets aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Ant. stemmer</b>	<b>Stilling</b>
Bjørn Garder	7 500	100,0 %	7 500	Styreleder
	7 500	100,0 %	7 500	

**NOTE 11: EGENKAPITAL OG OVERSKUDDSDISPONERING****Egenkapital i mor**

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Shape Invest AS</b>				
Pr 31.12.20	30 000	55 808	18 404 586	18 490 394
Prinsippendring finansielle plasseringer			-1 268 392	-1 268 392
Pr. 01.01.21	30 000	55 808	17 136 194	17 222 002
Ekstraordinært utbytte			-4 400 000	-4 400 000
Årets resultat			1 033 314	1 033 314
Pr 31.12.21	30 000	55 808	13 769 507	13 855 315

**Egenkapital i konsern**

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Minoritet</b>	<b>Sum</b>
Pr 31.12.20	30 000	55 808	27 108 096	1 084 024 155	1 111 218 059
Prinsippendring finansielle plasseringer	0	0	-1 420 085	-16 534 545	-17 954 630
Pr. 01.01.21	30 000	55 808	25 688 011	1 067 489 610	1 093 263 429
Tilleggsutbytte			-4 400 000	-30 718 182	-35 118 182
Årets resultat			589 699	-17 635 881	-17 046 182
Kongruensavvik TS andel etter EK metoden			-32 685	-3 562 620	-3 595 305
Pr 31.12.21	30 000	55 808	21 845 024	1 015 572 928	1 037 503 760

**NOTE 12: SKATTEKOSTNAD****Morselskap**

<b>Beregning av utsatt skattefordel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-122 365	0
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-122 365</b>	<b>0</b>
Skattesats	22,0 %	22,0 %
Utsatt skattefordel	-26 920	0
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skattefordel i balansen</b>	<b>-26 920</b>	<b>0</b>



**Noter til regnskapet for 2021**  
**SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST**

	2021	2020
<b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skattefordel og betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	1 006 394	21 081 413
Permanente forskjeller	-1 128 758	-20 581 817
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>-122 364</b>	<b>499 596</b>
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-6 732
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-122 364</b>	<b>492 864</b>
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt på årets resultat	0	108 430
Endring i utsatt skattefordel	-26 920	-6 386
<b>Skattekostnad</b>	<b>-26 920</b>	<b>102 044</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt i skattekostnaden	0	108 430
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>108 430</b>
<b>Konsern</b>		
<b>Beregning av utsatt skatt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler	61 492 201	60 182 731
Fordringer	-25 000	0
Gevinst- og tapskonto	-633 649	-792 060
Innskuddsfond/ Premiefond, balanseført	4 175	4 140
Forskjeller knyttet til aksjer og andre verdipapirer	-6 702 058	-1 694 300
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>54 135 669</b>	<b>57 700 511</b>
Midlertid forskjell som ikke inngår i grunnlag for utsatt skatt	-26 034 065	-26 034 065
Underskudd til fremføring	-150 369	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>27 951 235</b>	<b>31 666 446</b>
Utsatt skatt (22%)	6 149 273	6 966 618
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>6 149 273</b>	<b>6 966 618</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	2 972 951	746 592
Endring utsatt skatt	-817 347	1 103 339
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>2 155 605</b>	<b>1 849 931</b>
<b>Skattekostnad i % av resultat før skatt</b>	<b>-14,5%</b>	<b>0,2%</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	2 972 951	745 103
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>2 972 951</b>	<b>745 103</b>



## Noter til regnskapet for 2021 SHAPE INVEST AS OG KONSERNET SHAPE INVEST

### NOTE 13: LANGSIKTIGE FORDRINGER OG GJELD

Morselskap	2021	2020
Det er ingen fordringer som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt.	0	0
Det er ingen gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	0	0

### Konsernet

Det er ingen fordringer som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner NOK	123 077 501	133 727 501

For å sikre seg mot eksponering knyttet til fremtidige endringer i renten på langsiktig lån har konsernet inngått en rentebytteavtale. Rentebytteavtalen løper fra 01.12.2014 til 02.12.2024 og omfatter pr 31.12.2021 et beløp på kr 113 437 500 som byttes fra flytende til fast rente på 3,43%. Sikringen regnskapsføres som kontantstrømsikring og virkelig verdi på sikringsinstrumentene regnskapsføres ikke. Mottatte og betalte renter på rentebytteavtalen resultatføres i takt med rentene på lånet

### NOTE 14: PANTSTILLELSER OG LIGNENDE.

Morselskapet har ikke avgitt pant i noen av sine eiendeler.

Det er ved årets utgang heller ikke avgitt andre garantier eller kausjoner for selskap i konsernet.

Konsern	2021	2020
Av konsernets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l.	<b>177 019 195</b>	<b>187 681 448</b>
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	297 930 910	311 928 006
Kundefordringer	1 048 470	607 412
Sum	298 979 380	312 535 418

### NOTE 15: TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskap fremgår av egne regnskaplinjer.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap	Konsern
	2021	2021
a) Kjøp av tjenester		
- Datterselskap (administrative tjenester)	5 688	0
b) Finansinntekter		
- Datterselskap (utbytte)	281 818	0

### NOTE 16: LEIE- OG LEASING

Konsernet har inngått leasing- og leieavtaler som ikke er balanseført:

Kostnadsført leie	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	0	0	80 292	67 829
Husleie	0	0	0	0



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til generalforsamlingen i Shape Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Shape Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 1 033 314 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 17 046 182. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Salhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 14. juli 2022

**Solhøi Revisjon AS**

Christian Prangerød  
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: [post@solhoi.no](mailto:post@solhoi.no) · Tlf: +47 69 13 83 33